Laboratoire de droit d
et nouvelles tec

SOUTENANCE DE THÈSE DE MME LUISA DE ALMEIDA 'TROUBLES ANORMAUX DE VOISINAGE ET OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES'

Soutenance de thèse en vue de l'obtention du Doctorat de Paris-Saclay, préparé au Laboratoire DANTE (UVSQ).

vendredi 9 novembre 2018
à 10h
Faculté de droit et de science politique
3 rue de la Division Leclerc
78280 Guyancourt
Salle du Conseil - Aile A

Madame Luisa De Almeida soutiendra sa thèse le vendredi 9 novembre 2018 en vue de l'obtention du Doctorat de l'Université Paris-Saclay, préparé au Laboratoire DANTE de l'Université de Versailles Saint-Quentin-en-Yvelines en sciences juridiques sur le thème de :

"Troubles anormaux de voisinage et opérations immobilières"

Résumé

Le sujet de recherches a pour objectif d'étudier la mise en œuvre de la théorie des troubles anormaux de voisinage, dans le cadre des opérations immobilières. Ces dernières recouvrent l'opération de construction immobilière, de vente immobilière et de location immobilière. Elles peuvent être classées en deux catégories, dans la mesure où elles engendrent directement ou indirectement des troubles anormaux de voisinage. Toutes ces opérations immobilières sont à l'origine de nombreuses nuisances qui impactent les biens et les personnes. Ces opérations tendent alors vers une dénaturation de la théorie des troubles anormaux de voisinage. Les troubles anormaux de voisinage, découlant des opérations immobilières, se propagent dans l'espace. Le champ d'application de la théorie est alors élargi par la prise en compte d'une zone troublée. Concernant l'unique condition posée par la théorie des troubles anormaux de voisinage, l' anormalité du trouble, celle-ci semble bien respectée lorsqu'il s'agit de l'appliquer aux troubles émanant des opérations immobilières. Cependant, la particularité de ces opérations est qu'elles font intervenir plusieurs personnes, ce qui pose des difficultés quant à la question de savoir qui sera responsable sur le terrain de la théorie relative aux troubles anormaux de voisinage. Actuellement, les juges condamnent l'auteur direct des troubles anormaux de voisinage, à qui les troubles sont imputables. Dès lors, les juges ne s'attachent pas uniquement à la qualité de voisin pour appliquer la théorie des troubles anormaux de voisinage. Au regard des exemples quant à la nature des troubles et des auteurs de ceux-ci, les opérations immobilières ont donc entraîné une dénaturation de la théorie des troubles anormaux de voisinage.

La recherche d'un fondement juridique est alors importante pour résoudre ce problème. Des propositions ont été faites pour introduire un nouvel article au sein du Code civil relatif à la théorie des troubles anormaux de voisinage. Or, la spécificité des opérations immobilières met en évidence l'importance des clauses contractuelles pour

les troubles anormaux de voisinage. De plus, la prévention des troubles anormaux de voisinage devrait davantage être mise en exergue. Ces éléments initient une réflexion autour de la portée de la théorie des troubles anormaux de voisinage. Celle-ci devrait prendre en compte la donnée environnementale ce qui justifierait l'importance de la prévention et permettrait de légitimer la condamnation de tous les intervenants aux opérations immobilières. Cette nouvelle étude aboutit à créer un nouveau droit du voisinage qui regroupe toutes les règles juridiques relatives à la relation de voisinage en les adaptant à la donnée environnementale.

Membres du jury

Mme Nadège REBOUL-MAUPIN, Maître de conférences, Université Paris Saclay - Directrice de thèse.
Mme Blandine MALLET-BRICOUT, Professeur des Universités, Université Lyon III - Jean Moulin - Rapporteur.
M. Jean-Philippe TRICOIRE, Maître de conférences, Université Aix-Marseille, Rapporteur.
Mme Anne-Valérie LE FUR, Professeur des Universités, Université de Versailles Saint-Quentin-en-Yvelines - Examinateur.
M. Benoît GRIMONPREZ, Professeur des Universités, Université de Bourgogne, Examinateur.

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES